SELBSTKRITIK DER IMMOBILIENBRANCHE

„Eine katastrophale Fehlentwicklung“

von Niklas Hoyer
02. März 2023 , aktualisiert 02. März 2023, 10:47 Uhr

Die Zinswende hat den Neubau jäh gestoppt, die Stimmung in der Branche ist düster.
Bild: dpa

Die Lage in der Immobilienbranche ist sehr angespannt. Bislang schrieben Branchenvertreter die Schuld dafür anderen zu. Nun jedoch übt eine Streitschrift heftige Selbstkritik. Die vier größten Kritikpunkte im Überblick.

Nach Wohlfühljahren des Booms hat sich die Stimmung in der Immobilienbranche deutlich eingetrübt, belastet vor allem durch die rasant gestiegenen Zinsen. Insbesondere im Neubau werden Projekte gestoppt, die Zahl der Wohnungsfertigstellungen bricht ein, obwohl sich am Mangel an Wohnraum nichts geändert hat. Schnell werden in solchen Situationen Schuldzuweisungen laut.

Die gibt es auch diesmal. Sie richteten sich in der Branche bisher vor allem gegen Politik und Verwaltung: Die stellten nicht ausreichend Förderung zur Verfügung. Die wiesen nicht ausreichend Bauland aus. Die erteilten nicht schnell genug Baugenehmigungen und überforderten mit Bauvorschriften, Energieeffizienzvorgaben und immer mehr Regulierung die Immobilienbranche.

Mit den einseitigen Schuldzuweisungen scheint nun allerdings Schluss zu sein. So schlägt eine aktuell veröffentlichte Streitschrift aus der Branche, die der WirtschaftsWoche vorab vorlag, ungewohnte Töne an. Sie wurde im Innovation Think Tank des Zentralen Immobilien Ausschusses (ZIA) veröffentlicht. Der ZIA ist nicht weniger als der Spitzenverband der Immobilienwirtschaft, gilt als das Sprachrohr der Branche. Die Streitschrift ist offenbar so explosiv, dass direkt im Geleitwort vom ZIA-Hauptgeschäftsführer Oliver Wittke festgehalten wird, diese sei „ausdrücklich kein ZIA-Papier“ und gebe „keine ZIA-Positionen“ wieder.

Die Streitschrift mit dem Titel „Es ist höchste Zeit“ moniert „große Fehler“. Die Branche habe ihr Ziel aus den Augen verloren. Das Ergebnis dieser Fehler sei für jeden erkennbar, etwa mit Blick auf die „radikalen Enteignungsideen“, aber auch anhand von „Zahlen und Fakten und an

dem Zustand der Straßen und Plätze“. Die Branche, so heißt es später, nehme den Veränderungsdruck aber nicht einmal wahr: „Die Geschäfte laufen offenbar noch zu gut. Wachstum bis zum Zusammenbruch.“

Bislang wurde Kritik abgebügelt – und jetzt?

Das sitzt. Zu den Autoren zählt unter anderem der Star-Architekt Eike Becker, der vor allem Büro- und Verwaltungsgebäude entworfen hat. Genannt werden auch: Norman Meyer, Digitalchef beim Immobilien-Beratungsunternehmen Drees & Sommer, die auf Immobilien-Start-ups spezialisierte Investorin Claudia Nagel (High Rise Ventures), Christian Glock von der Technischen Universität Kaiserslautern, Andy Dietrich von der Immobilien-Kommunikationsagentur Strategiekollegen sowie Thorsten Krauß, Chef des Bauunternehmens Undkrauss. Es sind also eher keine Top-Branchengrößen, sondern Vordenker, die nun gezielt eine Debatte anstoßen wollen. Allerdings heißt es im Vorwort auch, dass nicht jede einzelne Position der Streitschrift von jedem Autor und jeder Autorin geteilt werde.

Das lässt Rückzugsmöglichkeiten. Womöglich war dabei auch Angst vor der eigenen Courage im Spiel. Denn auch der Zeitpunkt der Publikation ist brisant. Hatte doch vor wenigen Wochen die Branche noch extrem gereizt auf Kritik von Bundesbauministerin Klara Geywitz (SPD) reagiert. Die hatte am 8. Februar, bei einer aktuellen Stunde im Bundestag zur Krise auf dem Wohnungsmarkt, deutliche Kritik geäußert: Die Baubranche falle mit einer niedrigen Produktivitätsentwicklung und einer geringen Innovationstätigkeit auf. „Die Art und Weise, wie Bauwerke errichtet werden, ist in den letzten Jahrzehnten im Wesentlichen gleichgeblieben. Mauerwerk und Beton bilden nach wie vor die hauptsächlichen Baustoffe“, zitierte Geywitz einen internen Bericht des Büros für Technikfolgenschätzung beim Deutschen Bundestag.
So wenig Fortschritt habe es wohl in keiner anderen Branche gegeben. Sie stelle „ein massives Produktivitätsproblem“ fest. Zwar arbeiteten die Menschen auf den Baustellen gut und hart, versuchte Geywitz noch zu beschwichtigen. Doch dafür war es wohl zu spät.

Branchenvertreter gaben sich empört, fühlten sich als Sündenbock abgestempelt. In der eigenen Streitschrift klingt die Kritik nun aber keinesfalls freundlicher, im Gegenteil. Wir dokumentieren einige zentrale Inhalte der Streitschrift:

1. Immobilienunternehmer sind nicht kritikfähig und oft verantwortungslos

Die Immobilienwirtschaft vertrete nur „ihre eigenen, eng gesteckten Interessen“, ist dort zu lesen. Sie habe zur Lösung der gesellschaftlichen Probleme bislang „nicht viel“ beigetragen, „außer sich über Gesetze zu beschweren“. Wesentliche Akteure der Branche agierten „weit weg von den Menschen, denen sie nutzen sollten“. Obwohl sie über zehn Jahre lang vom Boom profitiert hätten, „fühlen sich für die Gesellschaft nicht verantwortlich“. Die Branche handele „in der Regel intransparent“.

Die aktuelle Lage könne wie folgt beschrieben werden: „Die Immobilienwirtschaft liefert die Häuser. Am besten so billig wie möglich gebaut und so teuer wie möglich vermietet und verkauft.“ Dieses Problem habe sich durch die zuletzt verzeichneten massiven Preissteigerungen bei Grundstücken und Immobilien aller Art noch verschärft. „Das führte so weit, dass private Unternehmen keine günstigen Mietwohnungen mehr bauten. Sie konzentrierten sich lieber auf die lukrativen, „hochwertigen“ Eigentumswohnungen.“ Bauspekulation finde unbehelligt statt. Öffentliche Immobilienentwickler unterlägen ebenfalls Fehlentwicklungen. So sei es ihnen besonders wichtig, „dass die Wohnungen nach Sozialwohnungen aussehen, damit keiner auf die Idee kommt, es könnte ja zu viel öffentliches Geld ausgegeben worden sein“.

2. Der Bau schadet dem Klima und verbraucht zu viele Ressourcen

Mit Blick auf die „Bedrohung durch die Klimakatastrophe“ folge die Immobilienbranche „nur widerwillig den durch Gesetze erzwungenen Maßnahmen. Der Teil der Wirtschaft, der mehr als 40 Prozent der Treibhausgasemissionen verursacht, bekennt sich nicht zu seiner umfassenden Verantwortung.“ Im Gegenteil: Man versuche sogar, Gesetze zu verhindern, die den CO2-Ausstoß reduzieren.

Es sei im aktuellen „System mit seinen vielen Beteiligten mit unterschiedlichen Interessen“ kaum möglich, „effiziente, nachhaltige und vor allem klimagerechte Gebäude herzustellen“. Überall werde nur „ein Mehr – an Fläche, an Material, an Komfort – belohnt statt ein Weniger gefördert“.

Hier sei ein Umdenken zwingend nötig. So müsse etwa die längere Nutzung von Bestandsimmobilien sich mehr lohnen als Abriss und Neubau, genauso müsse weniger Verbrauch von Fläche oder Baumaterialien belohnt werden. Solange aber alle Beteiligten „an dem Mehr“ profitierten, sei es kein Wunder, dass sich nichts ändere.

3. Die Branche hat sich falsch ausgerichtet

Ein vernichtendes Zeugnis stellt die Streitschrift der Branche auch bei deren grundsätzlicher Ausrichtung aus. „Die Entscheidungsstrukturen und die Arbeitsprozesse sind so dilettantisch und lückenhaft, dass es einem Wunder gleicht, dass Gebäude überhaupt fertiggestellt werden.“ Doch auch externe Kräfte, etwa die Bürokratie, Einsprüche von Bürgerinitiativen oder eine entscheidungsunwillige Lokalpolitik, hätten daran ihren Anteil. „All das führt zu den Städten, in denen wir heute in der Regel gestresst und überfordert leben.“ Es komme zu „Vereinsamung und Depressionen“.

Städte seien vor allem „durch ihre Fokussierung auf den individuellen Pkw-Verkehr über Jahre zu lebensfeindlichen Orten für Kinder und alte

Menschen, generell für ihre Bewohner geworden. Millionen Arbeitende müssen sich durch gestaute Verkehrssysteme quälen, die Lebenszeit vernichten und eine Gefahr darstellen. In Städten sind nahezu alle Menschen ständig unterwegs, aber kaum noch jemand kommt zusammen. Eine katastrophale Fehlentwicklung, die umfassend und unverzüglich korrigiert werden muss."

4. Neue Ziele sind nötig

Doch die Streitschrift will nicht nur Probleme offenlegen, sondern versucht auch konstruktive Ziele zu formulieren – immerhin: So liege eine „spannende und dynamische Zukunft" vor der Branche. Es gelte eine „Mammutaufgabe" zu lösen. Nur wie? „Die Lösung führt zwingend zu einer effizienten Verwendung aller Baustoffe und einem kritischen Hinterfragen mancher Konstruktionen. Was kann aus Holz ausgeführt werden, was muss massiv sein? Brauchen wir wirklich riesige Tiefgaragen, die Unmengen an Beton verschlingen, wenn sich die Mobilität der Zukunft verändert?" Der Modulbau – vulgo: Fertighäuser – könne ein wichtiger Innovationstreiber sein, weil hier viel Arbeit schon im Vorfeld geleistet werde, die Bauqualität steige und die Baukosten fielen.

Nötig seien „kreative, leistungsfähige Unternehmen, die sich für ihr Handeln und ihre Umweltkosten verantwortlich zeigen. Und gemeinwohlorientiert wirtschaften. Davon ist die Immobilienwirtschaft noch weit entfernt." Gebäude müssten in Zukunft flexibel und vielseitig geplant werden. „Die robusten Gewerbehöfe des 19. Jahrhunderts sind ein gutes Beispiel für flexible, umnutzungsfähige Immobilien. Heute werden viele ihrer weiträumigen Etagen mit Begeisterung als Loftbüros, Galerien, zur Produktion oder zum Wohnen genutzt." Daran solle man sich ein Beispiel nehmen und wieder einfach, robust und schön bauen. Desto krisenresistenter und nachhaltiger seien Gebäude und ihre Verwendung dann, schreiben die Autoren. „Ein Plan B und C muss deshalb von Anfang an mitgedacht werden."

Der Einbau von Technik müsse reduziert werden, weil diese viel zu schnell altere, zu hohe Wartungskosten verursache und bereits bei der Herstellung enorme Emissionen entstünden.

Es brauche „ein ganzheitliches, flächendeckendes Planungsrecht, eine große, abgestimmte Vision für eine gesamte Innenstadt“. Nötig sei ein „einziger großer Masterplan, der gemeinsam erarbeitet und dann als Ganzes entschieden wird. Der das Klein-Klein der vielen Mini-Bebauungspläne überspringt und für klare Verhältnisse sorgt, passendes Baurecht schafft und den geänderten Anforderungen einer wachsenden Stadt für Menschen gerecht wird.“

Aber auch einige der üblichen Kritikpunkte der Branche spricht die Streitschrift erneut an. Nicht nur die bereits erwähnte lähmende Wirkung der Bürokratie, sondern etwa auch die überbordenden Vorschriften. „25.000 zu beachtende Gesetze, Verordnungen und DIN-Normen haben sich in den vergangenen drei Jahrzehnten vervierfacht. Die unterschiedlichen Anforderungen erschweren eine länderübergreifende Standardisierung und müssen harmonisiert und mindestens halbiert werden.“

Streitschrift oder Vernichtung?

Die Streitschrift liest sich in Teilen eher wie eine Anklageschrift. So dürfte sie auch auf der Mitte März stattfindenden wichtigsten Branchenmesse, der MIPIM im französischen Cannes, zumindest unter den deutschen Vertretern ein Gesprächsthema sein.

Oder verpufft der Vorstoß? Wird er nur als „friendly fire“ von ein paar links-grün-bewegten Nestbeschmutzern gesehen? Eigentlich ist die Lage dafür zu ernst. Vielleicht haben das aber noch nicht alle ausreichend zu spüren bekommen.

Niklas Hoyer
Leiter Verbraucherfinanzen und
Ressortleiter WiWo Coach

© Handelsblatt GmbH – Alle Rechte vorbehalten. Nutzungsrechte erwerben?